



---

## Guía para el alquiler de vivienda

Por Miguel Cervilla. Abogado de Vialegis.

Hace algo más de un año, en plena caída de la venta de inmuebles, entró en vigor la enésima reforma de la Ley de arrendamientos urbanos, con una clara finalidad, flexibilizar el mercado de alquiler y así dinamizar el sector. Aquí voy a trazar algunos puntos novedosos, de interés, y que pueden servir para hacerse una idea de las reformas que la ley trata de implementar en la sociedad.

a) Voluntad de las partes: Se impulsa que los pactos entre las partes tengan prevalencia sobre la normativa. Por ejemplo, permite que los contratantes acudan a una mediación o arbitraje para ventilar sus controversias.

Se habilita a las partes a sustituir las rentas, por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble, y en caso de incumplimiento, habilitaría a la resolución del contrato.

La actualización de la renta se llevará a cabo “en los términos pactados por las partes”, sin que sea vinculante (pero sí supletorio) el incremento del IPC.

Con la nueva redacción de la Ley, las partes pueden pactar la renuncia al derecho de adquisición preferente para el arrendatario.

Sin embargo, con la anterior Ley el arrendatario con un contrato de duración pactada inferior a 5 años no podía renunciar a su derecho de adquisición preferente.

b) Duración del contrato. La nueva Ley reduce el plazo de prórroga forzosa de 5 a 3 años; e igualmente se ...